

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2013.00005 vom 16. Januar 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VR.2013.00005

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2013.00005 du 16 janvier 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VR.2013.00005 del 16 gennaio 2014

Regeste

Landabtretung | Landabtretung. Auf den Rekurs des Rekurrenten – soweit es um die ihm zustehende Entschädigung geht – ist einzutreten (E. 1.2). Der Rekurrent hat den Rekurs im eigenen Namen erhoben. Soweit der Rekurs die im erstinstanzlichen Verfahren noch beteiligten Personen betrifft, ist darauf nicht einzutreten (E. 1.3). Androhungsgemäss ist davon auszugehen, dass der Rekurrent nach wie vor auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet (E. 2). Nur die Abtretungsentschädigung betreffend das in der Bauzone gelegene unbebaute Grundstück ist strittig (E. 3). Kognition des Verwaltungsgerichts (E. 3.1). Rechtsgrundlagen betreffend Abtretung von Grundeigentum und Bestimmung der Entschädigung (E. 3.2–3.5). Der von der Vorinstanz aufgrund von vergleichbaren Verkäufen hergeleitete Landpreis von Fr. 1'100.- pro Quadratmeter als Ausgangsbasis ist nicht zu beanstanden (E. 5.2). Die festgelegte Entschädigung erweist sich als im Rahmen des der Vorinstanz zustehenden Ermessens liegend bzw. nicht rechtsverletzend (E. 5.3). Bestimmungen über die Kostenverteilung im Schätzungsverfahren (E. 6.2). Die Differenz der vom Rekurrenten geltend gemachten Forderung und des schliesslich zugesprochenen Betrags erfüllt das Kriterium für ein Abweichen vom Regelfall bezüglich der Kostenverteilung gemäss § 63 Abs. 1 AbtrG. Da die zugesprochene Entschädigung nahe des vom Rekursgegner offerierten Betrags liegt, ist auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Kosten den damaligen Beklagten vollumfänglich bzw. im Ergebnis dem Rekurrenten zu einem Drittel auferlegt hat (E. 6.3). Abweisung des Entscheids, soweit Eintreten.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VR.2013.00005 Urteil der 3. Kammer vom 16. Januar 2014 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiberin Anja Tschirky. In Sachen A, Rekurrent, gegen Staat Zürich, vertreten durch Baudirektion Kanton Zürich, Rekursgegner, betreffend Landabtretung, hat sich ergeben: I. A. Nach Zustimmung der Gemeinde D und der Stadt E zur Errichtung eines Radwegs zwischen E und F gemäss "Radwegkonzept Kanton Zürich, Schlussbericht vom November 2005", wurde das Projekt öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zürich vom 28. Oktober 2011 entsprechend publiziert. An die von Landabtretungen betroffenen Eigentümer erfolgte eine persönliche Anzeige. B, A und C, Miteigentümer zu einem Drittel der in F (Gemeinde D) gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 01 (neu Kat.-Nr. 02) und 03, erhoben am 10. November 2011 Einsprache an den Gemeinderat D und machten geltend, mit der Abtretung von 340 m² Land zum Preis von Fr. 735.-/m² nicht einverstanden zu sein. Der ortsübliche Preis betrage

Fr. 1'200.-/m². C. Am 17. Januar 2012 fand eine Einigungsverhandlung im Sinn von § 29 des Gesetzes über die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 (AbtrG) statt. Es konnte keine Einigung erzielt werden. D. Der Regierungsrat des Kantons Zürich setzte das Projekt am 27. Juni 2012 zur Erstellung eines Radwegs und des Eingangstors am Ortseingang E gemäss den entsprechenden Plänen fest. Die enteignungsrechtlichen Begehren wurden in das separat zu führende Enteignungsverfahren verwiesen. II. A. Der Staat Zürich, vertreten durch die Baudirektion, ersuchte am 11. Juli 2012 das Statthalteramt des Bezirks G um Einleitung des Schätzungsverfahrens. Das Statthalteramt überwies die Akten mit Verfügung vom 13. Juli 2012 der Schätzungskommission III des Kantons Zürich. B. Die Schätzungskommission lud die Parteien mit Schreiben vom 9. Oktober 2012 auf den 23. November 2012, 14 Uhr, zur Verhandlung mit Augenschein vor. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2012 teilte A mit, dass er zufolge anderweitiger Verpflichtungen dem festgesetzten Termin nicht nachkommen könne. Zudem beschwerte er sich über die Art und Weise der Vorladung, unter anderem, dass keine vorgängige telefonische Kontaktnahme zwecks Terminvereinbarung stattgefunden habe. Am 30. Oktober 2012 teilte der Obmann der Schätzungskommission III A mit, der Termin vom 23. November 2012 bleibe bestehen, da kein anderer Termin gefunden worden sei. Am 20. November 2012 teilte A seine Landpreisvorstellung schriftlich mit. Am 23. November 2012 fanden sich vor Ort B, A und C sowie die Mitglieder der Schätzungskommission ein, nicht aber die Vertreter des Kantons. C. Der Obmann der Schätzungskommission hielt mit Verfügung vom 6. Dezember 2012 fest, das Fernbleiben der Vertreter des Kantons sei auf ein Missverständnis zurückzuführen. Da aber die übrigen Beteiligten auf dem Lokal gewesen seien, werde die Durchführung des schriftlichen Verfahrens verfügt. D. Der Kanton erstattete am 21. Januar 2013 die Klagebegründung und beantragte, für die Landabtretung im Umfang von ca. 340 m² von Kat.-Nr. 01 (neu Kat.-Nr. 02; Wohnzone W2/35) sei ein Landpreis von Fr. 735.-/m² und für die Landabtretung im Umfang von ca. 791 m² von Kat.-Nr. 03 (Landwirtschaftszone) von Fr. 8.75/m² festzusetzen. Am 20. Februar 2013 erfolgte die Klageantwort, wobei unter anderem beanstandet wurde, dass am 23. November 2012 seitens des Kantons niemand vor Ort gewesen sei, was nicht akzeptiert werden könne. Nach entsprechender Nachfrage per E-Mail teilte die Baudirektion der Schätzungskommission, ebenfalls per E-Mail, mit, auf eine mündliche Verhandlung zu verzichten. Der Vorsitzende der Schätzungskommission III hielt mit Aktennotiz vom 27. Februar 2013 fest, A habe als Vertreter der Erben auf telefonische Anfrage hin auf eine mündliche Verhandlung verzichtet. E. Am 22. April 2013 hiess die Schätzungskommission die Klage teilweise gut und verpflichtete den Staat Zürich, B, A und C eine Abtretungsentschädigung von Fr. 737.-/m² im Umfang von ca. 340 m² betreffend Kat.-Nr. 01 (neu Kat.-Nr. 02) sowie von Fr. 8.75/m² für die Landabtretung im Umfang von ca. 791 m² betreffend Kat.-Nr. 03, insgesamt Fr. 257'501.25, je zu einem Drittel zu bezahlen. III. Am 16. Mai 2013 (Poststempel vom 17. Mai) gelangte A an das Verwaltungsgericht und beanstandete sinngemäss, dass vor Ort keine Vertreter des Kantons zugegen gewesen seien. Für das Bauland hätte ein Quadratmeterpreis von Fr. 1'200.- festgelegt werden sollen. Zudem beantragte er eine Fristerstreckung von zweieinhalb Monaten, um einen Rechtsanwalt beauftragen und eine Rekurschrift verfassen zu können. Das Verwaltungsgericht zog daraufhin den Entscheid der Schätzungskommission III vom 22. April 2013 bei. Mit Präsidialverfügung vom 22. Mai 2013 wurde A Frist angesetzt, um den angefochtenen Entscheid der Schätzungskommission nachzureichen. Das Fristerstreckungsgesuch zur Anmeldung des Rekurses wurde abgewiesen. Da eine Reaktion

ausblieb, erkundigte sich das Gericht telefonisch bei A. Dieser bestätigte, dass sich der Rekurs gegen den Entscheid der Schätzungskommission III vom 22. April 2013 richte, welcher vom Gericht schon beigezogen worden sei, und er am Rekurs festhalte. In der Folge wurde A mit Verfügung vom 12. Juni 2013 Frist angesetzt, um einen schriftlich begründeten Rekurs einzureichen. Am 24. Juni 2013 teilte A schriftlich mit, einen korrekten Landpreis festgelegt haben zu wollen, welcher aktuell immer noch mindestens Fr. 1'100.- pro m² betrage. Der Staat Zürich beantragte am 5. August 2013, es sei auf den Rekurs nicht einzutreten, eventuell sei davon Vormerk zu nehmen, dass für die anderen Miteigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 01 (neu Kat.-Nr. 02), B und C, der angefochtene Entscheid in Rechtskraft erwachsen sei, und es sei nur im Umfang der auf A entfallenden Wertquote an den Abtretungsflächen auf den Rekurs einzutreten. Im Umfang des Eintretens seien der Rekurs abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid zu bestätigen. A nahm dazu am 16. August 2013 Stellung. Die Schätzungskommission hatte am 11. Juli 2013 auf eine Vernehmlassung verzichtet. Mit Beschluss vom 8. Oktober 2013 wurde A Frist angesetzt, um zur Aktennotiz des Vorsitzenden der Schätzungskommission vom 27. Februar 2013 betreffend Verzicht auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung Stellung zu nehmen. Bei Säumnis würde davon ausgegangen, dass die Verzichtserklärung nicht angefochten bzw. die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Schätzungsverfahren nicht verlangt werde. Ebenso wurde ihm Frist zur Nachreichung von Vollmachten von B und C sowie deren Genehmigung der betreffenden Rechtsschriften angesetzt, ansonsten davon ausgegangen würde, dass er den Rekurs allein in eigenem Namen erhoben habe. Es gingen weder eine Stellungnahme noch Vollmachten ein. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses nach § 46 AbtrG in Verbindung mit § 21 des Strassengesetzes vom 21. September 1981 (StrG) zuständig. Der Streitwert liegt über Fr. 20'000.-, weshalb die Kammer zum Entscheid berufen ist (§ 38 Abs. 1 und e contrario § 38b Abs. 1 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). 1.2 Der Rekursgegner beantragt, es sei auf den Rekurs nicht einzutreten, gehe doch aus der Verfügung vom 21. Mai 2013 hervor, dass das Gericht das Schreiben des Rekurrenten vom 16. Mai 2013 nicht als rechtsgenügende Rekursanmeldung im Sinn von § 46 AbtrG betrachte t habe. Dieser Auffassung des Rekursgegners kann nicht beigespflichtet werden. In der Verfügung vom 22. Mai 2013 wurde, gerade weil das Schreiben des Rekurrenten vom 16. Mai 2013 als rechtsgenügende Rekursanmeldung qualifiziert wurde, das Fristerstreckungsgesuch für die Einreichung einer solchen abgewiesen. Zudem enthielt die Eingabe vom 16. Mai 2013 bereits einen Antrag bezüglich des festzusetzenden Landpreises sowie eine Kurzbegründung, und am 24. Juni 2013 folgte innert Frist eine weitere Kurzbegründung. Es ist daher auf den Rekurs des Rekurrenten A – soweit es um die ihm zustehende Entschädigung geht – ein zutreten. 1.3 Der Rekursgegner beantragt eventualiter, es sei davon Vormerk zu nehmen, dass der Entscheid der Schätzungskommission III vom 22. April 2013 für die Miteigentümer B und C in Rechtskraft erwachsen sei bzw. es sei nur im Umfang der auf A entfallenden Wertquote an den Abtretungsflächen auf den Rekurs einzutreten. Nachdem keine Vollmachten von B und C ins Recht gereicht wurden, ist androhungsgemäss im Sinn des Beschlusses vom

E. 3.1

) . Der Rekurrent bringt denn auch wie erwähnt keine stichhaltigen Argumente vor, welche den Schätzungsentscheid zu entkräften vermöchten, sondern beschränkt sich darauf, pauschal höher gehandelte Quadratmeterpreise zu nennen. 6. 6.1 Die Vorinstanz hat den damaligen Rekurrenten gestützt auf § 63 AbtrG die Kosten des Schätzungsverfahrens

aufgelegt, worüber die Kasse der Schätzungskommission Rechnung stellen werde. Der Rekurrent ist mit dieser Kostenverteilung nicht einverstanden. 6.2 Gemäss § 63 Abs. 1 AbtrG trägt in der Regel der Expropriant die Kosten des Schätzungsverfahrens; in Fällen jedoch, wo die bei der gütlichen Unterhandlung zuletzt gestellte Forderung des Abtretungspflichtigen die festgesetzte Entschädigung um mehr als die Hälfte übersteigt, kann durch die Schätzungskommission eine angemessene Verteilung der Kosten auf beide Teile stattfinden. 6.3 Die Vorinstanz führt nicht aus, von welchen Anträgen der Landeigentümer anlässlich der gütlichen Unterhandlung sie sich im Zusammenhang mit der Kostenverlegung leiten liess. Mit Schreiben vom 10. November 2011 verlangten jene wohl Fr. 1'200.- pro Quadratmeter. Am 17. Januar 2012 fand eine Einigungsverhandlung statt. Ein Protokoll darüber liegt nicht bei den Akten. Mit Schreiben vom 17. März 2012 nannten die Landeigentümer bzw. der Rekurrent Preise bis zu Fr. 1'400.- pro Quadratmeter als ortsüblich, wobei auch das Steueramt einen Bodenpreis von Fr. 1'100.- /m² angerechnet habe. Im Schreiben vom 1. April 2012 hielten sie sodann einen ortsüblichen Landpreis von Fr. 1'150.- /m² fest; auch für die Grundstückgewinnsteuer werde Fr. 1'100.- pro Quadratmeter angerechnet. Der Rekursgegner nahm zu beiden Schreiben abschlägig Stellung. Aufgrund der gemachten Ausführungen rechtfertigt es sich, zugunsten des Rekurrenten von der vor Einleitung des Schätzungsverfahrens zuletzt geltend gemachten Forderung von mindestens Fr. 1'150.- pro Quadratmeter auszugehen, welche der zugesprochenen Entschädigung von Fr. 737.- pro Quadratmeter gegenüberzustellen ist. Die Differenz beträgt Fr. 413.-/m² (Fr. 1'150.- abzüglich Fr. 737.-) und erfüllt daher das Kriterium für ein Abweichen vom Regelfall bezüglich der Kostenverteilung gemäss § 63 Abs. 1 AbtrG (Fr. 737.- plus die Hälfte davon [Fr. 368.50] ergibt Fr. 1'105.50; die Landeigentümer verlangten anlässlich der gütlichen Unterhandlung jedoch einen darüber liegenden Quadratmeterpreis). Da die zugesprochene Entschädigung nahe der vom Rekursgegner offerierten Fr. 735.-/m² liegt, ist auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Kosten den damaligen Beklagten vollumfänglich bzw. im Ergebnis dem Rekurrenten zu einem Drittel auferlegt hat. 7. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist. Gemäss § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG sind die Kosten nach dem Unterliegerprinzip dem Rekurrenten aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach § 3 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010 (GebV VGr).

E. 3.2

Gemäss Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und §

E. 3.3

mit Hinweisen, insbesondere auf VGr, 25. November 2010, VR.2010.00003, E. 2.4; 7. April 2006, VR.2005.00003/4, E. 3.1, auszugsweise in RB 2006 Nr. 118, E.

E. 3.4

So erachtete das Verwaltungsgericht eine Reduktion des Baulandwerts um zwei Drittel als zulässig, da das abzutretende Vorgartenland nicht hätte überbaut werden können, der Erholungswert auch nach der Abtretung noch vorhanden war, die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der abtretungspflichtigen Grundstücke nicht beeinträchtigt wurden und mit der Abtretung eine Verbesserung des Hochwasserschutzes verbunden war (VGr, 7. April 2006, VR.2005.0003/4, E. 3.4, ebenso VGr, 25. November 2010, VR.2010.00003, E. 2.6). In einem anderen Fall erachteten Bundes- und Verwaltungsgericht einen Einschlag

auf den Baulandwert um drei Viertel als zulässig, da der Verlust der Abtretungsfläche weder einen Einfluss auf die Ausnützung des Grundstücks noch auf dessen Überbaubarkeit hatte. Die betreffende Parzelle war erst wenige Jahre zuvor mit einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut worden, das eine Lebensdauer von mutmasslich mehreren Jahrzehnten aufwies (BGr, 14. Dezember 2009, 1C_361/2009; VGr., 20. Mai 2009, VR.2008.00003, E. 3.4).

E. 3.5

Allerdings unterscheidet das Bundesgericht im Zusammenhang mit dem allfälligen Abzug bei Vorgartenland zwischen bereits überbauten und noch nicht überbauten Liegenschaften (1C_339/2013, E. 2.4, mit Hinweis auf BGr, 29. Juni 2000, 1P.743/1999, E. 4c/aa). Dabei hat es offen gelassen, ob der Begriff "Vorgartenland" bei unüberbauten Grundstücken, wie dies vorliegend der Fall ist, überhaupt zur Anwendung gelangen kann (vgl. BGE 122 I 168, E. 4b, worauf der Entscheid 1P.743/1999, E. 4c/aa, unter anderem ausdrücklich hinweist). So oder so ist gemäss den erwähnten Entscheiden in solchen Fällen zu prüfen, ob das Restgrundstück durch die Abtretung einen Minderwert erfahren hat und dem Enteigneten weitere zu entschädigende Nachteile entstanden sind. Das Bundesgericht führte weiter aus, bei noch nicht überbautem Bauland, dessen gesamthafte bauliche Ausnützung durch eine Teilenteignung nicht reduziert werde, könne das Mass des Abzuges vom zu entschädigenden Verkehrswert selten präzise bestimmt werden; vielmehr sei das Ausmass der Herabsetzung nach pflichtgemäßem Ermessen in Anbetracht der konkreten Verhältnisse festzulegen. Dabei könnten die Lage, die Beschaffenheit und ähnliche die Wohnqualität betreffende Überlegungen berücksichtigt werden. Bei Grundstücken, die mit Ein- oder Zweifamilienhäusern und Villen etc. überbaut werden könnten, spiele die Umgebungsgestaltung eine erhöhte Rolle und sei die typische Käuferschaft eher bereit, zusammen mit der Restparzelle auch für das so genannte Vorgartenland einen erhöhten Preis bzw. den vollen Baulandwert zu bezahlen. Mit Blick auf die gesamte Ausnützung unterscheide der Baulandmarkt schliesslich in solchen Verhältnissen kaum zwischen innerhalb und ausserhalb der Baulinie gelegenem Bauland, sondern gehe von einem einheitlichen Quadratmeter-Preis aus (so ausdrücklich in BGr, 1P.743/1999, E. 4c/aa mit zahlreichen Hinweisen; zum Ganzen auch René A. Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, 6. A., Basel/Frankfurt a. M. 1990, Nr. 128 V a, mit weiteren Hinweisen; Carmen Walter Späh, Vorgartenland im Abtretungsverfahren, in PBG aktuell, Zürcher Zeitschrift für öffentliches Baurecht, PBG 2013/1 S. 5 Ziff. III). 4. 4.1 Die Schätzungskommission stützte sich vorerst auf die Vergleichspreise der vom Notariat H mitgeteilten Handänderungen in der Gemeinde D in den Jahren 2012 und 2013 sowie ergänzend auf die Angaben des statistischen Amtes des Kantons Zürich über die Verkäufe der Handänderungen von unbebautem, erschlossenes Wohnbauland in der Gemeinde D während der letzten fünf Jahre. Mittels der Angaben des statistischen Amtes ergebe sich ein Landpreis für Bauland (Medianwert) von Fr. 723.-/m². In der Gemeinde D seien jedoch in den Jahren 2012 und 2013 in der Wohnzone des Ortsteils I Verkäufe von unbebauten Grundstücken à Fr. 1'100.-/m² getätigt worden. Der Ortsteil I unterscheide sich aber bezüglich Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten vom Ortsteil F, einem eher ländlicheren Ortsteil. Beide Ortsteile lägen jedoch in derselben Gemeinde und somit in der gleichen Gegend. Die Lebensqualität an den beiden Orten sei vergleichbar. Zu beachten sei zudem, dass es sich bei den vergleichbaren Handänderungen in I um Einfamilienhaus-Land gehandelt habe, während das infrage stehende Bauland Mehrfamilienhaus-Land sei. Gemäss den Daten des statistischen Amtes und des Notariats H

sei zudem von einem starken Aufwärtstrend der Bodenpreise in der Gemeinde D auszugehen, weshalb auf den Durchschnittswert der letzten fünf Jahre zu verzichten sei. Da vorliegend auch keine Ausnutzungsübertragung möglich sei, sei von einem Quadratmeterpreis von Fr. 1'100.- auszugehen. Da aber die abzutretende Fläche im Strassenabstandsbereich gemäss § 26 5 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und somit im Bauverbotsbereich liege, handle es sich um so genanntes Vorgartenland, welches von der überbaubaren Parzellenfläche zu unterscheiden sei. Ein Grundstück s teil, der abgetrennt werden könne, ohne die bauliche Ausnutzung zu beeinflussen, sei ein minderwertiger Flächenabschnitt, dessen Wert nach seinem Nutzwert bestimmt werden könne. In Berücksichtigung, dass die Erstellung eines Radwegs an der viel befahrenen Hauptstrasse zudem zu einer generellen Aufwertung der übrigen Parzelle führe, sei, ausgehend von einem Quadratmeterpreis von Fr. 1'100.-, inklusive einem minimalen Abzug für Vorgartenland von einem Drittel, ein Preis von Fr. 737.- pro Quadratmeter gerechtfertigt. Der Rekursgegner akzeptiert die von der Vorinstanz vorgenommene Berechnung. 4.2 Aus den Eingaben des Rekurrenten ist zu schliessen, dass er sich primär gegen den Abzug für das so genannte Vorgartenland wehrt und den Quadratmeterpreis mit Fr. 1'200.- bzw. mindestens mit Fr. 1'100.- festgelegt haben möchte. Davon werde auch bei den Grundstückgewinnsteuern ausgegangen. Man nehme ihm nicht nur das Bauland, sondern auch das Ausnutzungsland. 5. 5.1 In Berücksichtigung der genannten Vorgaben, insbesondere den bundesgerichtlichen (E. 3.5), ist vorliegend eine gesamthafte Betrachtungsweise erforderlich. Mit anderen Worten stellt sich die Frage, ob die von der Schätzungskommission festgelegte Entschädigung von Fr. 250'580.- für die Landabtretung der ca. 340 m² (340 x Fr. 737.-) korrekt ist, oder ob stattdessen eine solche von mindestens Fr. 374'000.- (340 x Fr. 1'100.-) oder gar Fr. 408'000.- (340 x Fr. 1'200.-) hätte festgelegt werden müssen. 5.2 Es ist vorauszuschicken, dass der von der Vorinstanz aufgrund von vergleichbaren Verkäufen hergeleitete Landpreis von Fr. 1'100.- pro Quadratmeter als Ausgangsbasis nicht zu beanstanden ist und auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen werden kann. Der Rekurrent setzt sich denn auch nicht weiter mit den Argumenten der Vorinstanz auseinander (vgl. dazu Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 4 ff. VRG; zum Prüfungsumfang im vorliegenden Rekursverfahren siehe E. 3.1). 5.3 Aus den bereits dargelegten Gründen ist bezüglich der abzutretenden Fläche des unbebauten Grundstücks nicht unbeschadet ein pauschaler Abzug für so genanntes Vorgartenland vorzunehmen. Aber auch eine Berechnung der Entschädigung allein gestützt auf den Quadratmeterpreis von mindestens Fr. 1'100.-, so wie es der Rekurrent vorschlägt, wäre nicht gerechtfertigt. Einerseits bleibt die Realisierung eines grossen Bauprojekts auch nach Abtretung des betroffenen Landstreifens nach wie vor erhalten. Dabei wird zwar angesichts der Ausnutzbarkeit der Abtretungsfläche (vgl. § 259 PBG) in der massgebenden Zone W2/35 ein Ausnutzungsverlust von 119 m² anrechenbarer Geschossfläche hinzunehmen sein (35 % von 340 m²), weshalb sich kein allzu grosser Preiseinschlag rechtfertigt. Jedoch ist mit einem solchen ein deutlicher Unterschied zu denjenigen Fällen herzustellen, wo die Bebaubarkeit wegen der Abtretung stark beeinträchtigt oder gar verunmöglicht würde. Andererseits ist zu beachten, dass der abzutretende Landstreifen entlang der viel befahrenen Hauptstrasse verläuft und das gesamte Grundstück durch die Errichtung des Radweges auch eine Aufwertung erfährt, wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat. Demnach erweist sich die auf Fr. 250'580.- festgelegte Entschädigung als im Rahmen des der Vorinstanz zustehenden Ermessens liegend bzw. nicht rechtsverletzend (vgl. E.

. Oktober 2013 davon auszugehen, dass er darauf nach wie vor verzichtet. 3. Abzuklären bleibt somit, ob die von der Vorinstanz festgelegte Entschädigungshöhe korrekt ist. Dabei ist nur die Abtretungsentuschädigung betreffend das in der Bauzone gelegene unbebaute Grundstück Kat.-Nr. 01 (bzw. neu Nr. 02) strittig . Die Entschädigung bezüglich des in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücks Kat.-Nr. 03 wurde nicht infrage gestellt.

E. 11

AbtrG darf die Abtretung von Grundeigentum nur gegen Ersatz aller Vermögensnachteile gefordert werden. Nach §

E. 13

Abs. 1 Satz 1 AbtrG ist für die Bestimmung der Entschädigung der Verkehrswert massgebend. Darunter versteht die Praxis den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Stichtag für das Enteignungsobjekt mutmasslich zu erzielen gewesen wäre (VGr, 7. Februar 2013, VR.2012.00003 , E. 3.2, mit Hinweis auf VGr, 25. November 2010, VR.2010.00003, E. 2 .3, mit weiteren Hinweisen, unter anderem auf BGE 113 Ib 39, E. 2a).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.